

## Beglaubigte Abschrift

10 S 93/24

8 C 183/23  
Amtsgericht Bottrop



## Landgericht Essen

### IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau A.

Beklagten, Widerklägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte GbR,

gegen

1. Frau B.

2. Herrn A.

Kläger, Widerbeklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 24.10.2024  
durch den Vizepäsidenten des Landgerichts Kretschmer, den Richter Severloh-  
Ulbrich und die Richterin am Landgericht Peitzmeier

### für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 02.04.2024 verkündete Urteil  
des Amtsgerichts Bottrop (Az.: 8 C 183/23) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

#### I.

Die Parteien streiten über einen Räumungs- und Herausgabeanspruch hinsichtlich einer Wohnung.

Die Kläger sind Mieter der Wohnung J... in Bottrop, 1. OG links. Die Beklagte ist im Wege der testamentarischen Erbrechtsnachfolge nach dem verstorbenen Herrn G... seit dem 14.12.2022 Eigentümerin der Wohnung.

Zwischen den Klägern und dem verstorbenen Eigentümer ist seit dem 17.06.2021 ein selbständiges Beweisverfahren beim Amtsgericht Bottrop (Az. 8 H 6/22, früher 11 H 6/21) anhängig, in dem u.a. das auf den 24.01.2023 datierte Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S... (Bl. 6 ff. eA AG) eingeholt wurde. Später kam es zu einem Streitverfahren zwischen den Parteien vor dem Amtsgericht Bottrop zum Aktenzeichen 8 C 172/23, das ebenso wie das selbständige Beweisverfahren noch andauert.

Am 14.02.2023 teilte der damalige Verfahrensbevollmächtigte des ehemaligen Eigentümers und jetzige Prozessbevollmächtigte der Beklagten mit, dass der ehemalige Eigentümer verstorben sei, und beantragte die Ruhendstellung des selbständigen Beweisverfahrens, die das Amtsgericht mit Beschluss vom 23.03.2023 anordnete.

Zwischenzeitlich war am 21.02.2023 durch das Amtsgericht Bottrop das notarielle Testament des Herrn G... eröffnet worden, wonach die Beklagte zur Alleinerbin eingesetzt wurde (Bl. 18 ff. d.A.3 IV 241/10 Amtsgericht Bottrop).

Die Kläger zahlten bis einschließlich April 2023 ihre monatliche Miete weiterhin auf das bisherige Vermieterkonto. Sodann hinterlegten die Kläger die Mieten für die Monate Mai 2023 bis Juli 2023 unter Verzicht auf die Rücknahme beim Amtsgericht Bottrop (Beiakte 1 HL 20/23). Den ersten Hinterlegungsantrag (Bl. 1 ff. Beiakte 1 HL

20/23) stellten sie unter dem 02.05.2023 und informierten hierüber mit Schreiben vom 05.05.2023 den jetzigen Prozessbevollmächtigten der Beklagten.

Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 26.05.2023 übersandte dieser an den Prozessbevollmächtigten der Kläger das eröffnete Testament, das die Beklagte als Alleinerbin ausweist, sowie den Eröffnungsbeschluss und eine Personalausweiskopie. Zudem teilte er mit, dass ein Erbschein nicht beantragt werde, da die Eigentümerstellung bereits durch das eröffnete Testament nachgewiesen worden sei. Ferner wurde mitgeteilt, dass die Eigentumsumschreibung beantragt werde und die Miete sowohl für den Monat Mai 2023, als auch für die Zukunft ab Juni 2023 weiterhin auf das altbekannte Vermieterkonto zu zahlen sei, weil die Beklagte hierauf Zugriff habe.

Die Kläger verlangten mit anwaltlichem Schreiben vom 30.05.2023 weiterhin von der Beklagten die Vorlage des Erbscheins und lehnten die Zahlung auf das bisherige Konto ab. Am 07.06.2023 hinterlegten sie einen weiteren Betrag in Höhe von 623,00 €.

Am 30.06.2023 erfolgte die Eigentumseintragung zugunsten der Beklagten, worüber der Prozessbevollmächtigte der Beklagten die Kläger mit Schreiben vom 09.07.2023 informierte. Am 06.07.2023 erfolgte die letzte Hinterlegung seitens der Beklagten.

Nach Übersendung eines Grundbuchauszuges erklärten die Kläger unter dem 18.07.2023 vorsorglich die Freigabe der beim Amtsgericht hinterlegten Mieten bis einschließlich Juli 2023. Ab August 2023 entrichteten die Kläger die Mieten direkt an die Beklagte.

Mit Schreiben vom 17.08.2023 erklärte die Beklagte durch [Name] Bototrop e.V. die fristlose Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses sowie die ordentliche Kündigung.

Mit Schreiben vom 27.10.2023 ließ die Beklagte den Klägern eine Mieterhöhung zukommen. Die Beklagte nahm, vertreten durch [Name] Bototrop e.V., dieses Mieterhöhungsverlangen mit Schreiben vom 24.11.2023 zurück, bevor die Kläger dieses angenommen hatten.

Die Kläger erklärten in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht die hilfsweise Aufrechnung mit den noch zu bestimmenden Mietminderungen.

Die Kläger behaupten, das Testament sei der Beklagten bereits spätestens zum 04.03.2023 bekannt gegeben worden. Auf ihrer Seite hätten berechnete Zweifel bestanden, ob der oder die möglichen Erben auch die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis über das bisher angegebene Vermieterkonto besessen hätten. Es habe kein Mietrückstand bestanden, da sie schuldbefreiend beim Amtsgericht in Unkenntnis der tatsächlich Berechtigten hinterlegt hätten.

Ferner habe ihnen ein Recht zur Mietminderung zugestanden und bestehe weiter, welches die Kläger – unstrittig - mit 20 % der zu zahlenden Bruttomiete in Höhe von 623,00 €, d.h. 124,60 € im Parallelverfahren vor dem Amtsgericht Bottrop zum Aktenzeichen 8 C 172/23 angegeben hätten. Sie behaupten, sie hätten die Zahlungen (teilweise) unter Vorbehalt geleistet. Des Weiteren sind sie der Auffassung, ihnen, den Klägern, stehe ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Miete zu, bis der Vermieter das Mietobjekt in einen vertragsgemäßen Zustand gebracht habe. Sie hätten die Mieten nur vorbehaltlich gezahlt. Zudem habe die Beklagte durch die Mieterhöhung verdeutlicht, dass sie an der Kündigung nicht länger festhalte.

Die Kläger haben erstinstanzlich angekündigt zu beantragen, festzustellen, dass das Mietverhältnis der Parteien in der J... in 46238 Bottrop, 1. OG links, nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 17.08.2023 beendet wurde, sondern über den 17.08.2023 fortbesteht.

Die Kläger haben in der erstinstanzlichen mündlichen Verhandlung am 04.03.2023 ihren Antrag für erledigt erklärt, nachdem die Beklagte die nachfolgende Widerklage erhoben hatte.

Die Beklagte hat widerklagend beantragt,

die Kläger zu verurteilen, die Wohnung im 1. OG links des Hauses J..., 46238 Bottrop bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele Bad mit Toilette nebst Keller- und Abstellraum sowie einem Stellplatz zu räumen und an die Beklagte herauszugeben.

sowie hilfsweise die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung zum 31.05.2023.

Die Kläger haben auf die Widerklage hin beantragt,  
die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die Kündigung wirksam erklärt zu haben. Die Kläger seien nicht berechtigt gewesen, die in Rede stehenden Mieten beim Amtsgericht zu hinterlegen. Sämtliche Konten des verstorbenen Vermieters seien in den Nachlass gefallen und hätten sich somit im Zugriffsbereich seiner Erben befunden. Die Kläger hätten daher ihrer Mietzahlungsverpflichtung durch Zahlung auf das bisherige Konto nachkommen können, und zwar mit schuldbefreiender Wirkung, egal wer Erbe des Vermieters geworden sei. Jedenfalls sei eine Legitimation durch die Vorlage des eröffneten Testamentes erfolgt. Auf eine Mietminderung könnten sich die Kläger nicht berufen, da sie die gesamte Zeit über ohne Vorbehalt gezahlt hätten.

Das Amtsgericht hat in dem streitigen Urteil festgestellt, dass der Rechtsstreit bezüglich des Klageantrages in der Hauptsache erledigt sei und die Widerklage abgewiesen. Dies hat es im Wesentlichen wie folgt begründet:

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis sei nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 17.08.2023 beendet worden. Ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB habe nicht vorgelegen aufgrund der unstreitigen Hinterlegung der vollständigen Mieten für die Monate Mai bis Juli 2023. Die Hinterlegung der Mieten sei ordnungsgemäß i.S.d. § 372 BGB erfolgt. Die Kläger hätten sich über die Person des Gläubigers in Unwissenheit befunden. Diese Unwissenheit habe auch bestanden nach Offenlegung des Testamentes der Beklagten gegenüber den Klägern. Allein ein Erbschein sei geeignet gewesen, die Unwissenheit zu beseitigen. Die Tatsache, dass die Kläger weiterhin mit schuldbefreiender Wirkung auf das bekannte Vermieterkonto hätten zahlen können, begründe keinen Wegfall des Hinterlegungsgrundes, da die Hinterlegung in einem solchen Fall ein Erfüllungssurrogat darstelle.

Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Berufung. Sie ist der Ansicht, dass das Amtsgericht verkenne, dass der Tod des vorherigen Eigentümers den Klägern

bereits im März bekannt gegeben worden sei im Rahmen der Ruhendstellung des selbstständigen Beweisverfahrens. Verfehlt differenziere das Amtsgericht nicht zwischen der Hinterlegung der Mieten für Mai 2023 einerseits und Juni 2023 und Juli 2023 andererseits. Ein Recht der Kläger zur Hinterlegung der Mieten habe nicht bestanden, so dass die gleichwohl vorgenommene Hinterlegung nicht zu einer leistungsbefreienden Zahlung gegenüber dem Vermieter habe führen können und somit zu einem Zahlungsverzug geführt habe, welcher die Kündigung rechtfertige. Für die Frage, ob der Mieter die Miete hinterlegen dürfe, komme es nicht darauf an, ob der Mieter die Person des Vermieters kenne. Es komme allein darauf an, ob er in der Lage sei, leistungsbefreiend die Miete zu entrichten. Nur wenn der Mieter befürchten müsse, ggf. ein weiteres Mal erfolgreich von potentiellen Erben in Anspruch genommen werden zu können, habe er das Recht, die Miete zu hinterlegen. Diese Gefahr habe vorliegend nicht bestanden, die Kläger hätten die Mieten auf das Konto des Erblassers weiterzahlen können und gegenüber jedem möglichen Erben wäre die Erfüllungswirkung eingetreten und somit eine leistungsbefreiende Zahlung erfolgt. Da das Konto des Erblassers verfügbar gewesen sei, hätten die Kläger dorthin die Miete zahlen können. Die Kläger hätten sich selbst in Widerspruch zu ihrem späteren Verhalten gesetzt, da bereits im März bekannt gewesen sei, dass der vorherige Eigentümer verstorben war, im April 2023 die Miete auf das bisherige Konto gezahlt wurde und erst ab Mai 2023 eine Hinterlegung erfolgt sei. Eine etwaige Unsicherheit wäre jedenfalls durch die Vorlage des eröffneten Testaments und die Aufforderung auf das bisherige Konto zu zahlen, beseitigt gewesen.

Die Beklagte beantragt,

das am 02.04.2024 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop zum Aktenzeichen 8 C 183/23 aufzuheben und die Kläger zu verurteilen, die Wohnung im 1. OG links des Hauses J ... , 46238 Bottrop bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele Bad mit Toilette nebst Keller- und Abstellraum sowie einem Stellplatz zu räumen und an die Beklagte herauszugeben.

Die Kläger beantragen,

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen das angegriffene Urteil. Sie sind der Ansicht, spätestens nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens und der Untätigkeit des Vermieters habe für die Kläger ein Zurückbehaltungsrecht bestanden, welches nach der Rechtsprechung des BGH mindestens sechs Monate ausgeübt werden könne, um einen entsprechenden Druck auf den Vermieter auszuüben, die Mängel zu beseitigen. Da die Beklagte über drei Monate hinweg ihre Erbenstellung verschleiert habe, habe die begründete Annahme bestanden, dass die Erbenstellung nicht abschließend geklärt sei. Die hinterlegten Mieten seien aufgrund des ausgeübten Zurückbehaltungsrechts nie fällig gewesen.

## II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

1.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufungssumme des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist erreicht.

2.

Die Berufung ist unbegründet. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht die Widerklage abgewiesen und die Beklagte zur Tragung der Kosten des Rechtsstreits verurteilt. Denn der Beklagten steht kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Ein solcher Anspruch besteht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt, folgt insbesondere nicht aus § 546 Abs. 1, 542, 543 BGB.

Die seitens der Beklagten unter dem 17.08.2023 erklärte außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie die zugleich hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung haben das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht beendet.

Zwar haben die Kläger, wie die Berufung im Ansatz zu Recht geltend macht, durch die Hinterlegung der Mieten für die Monate Juni und Juli 2023 ihre Verpflichtung zur Entrichtung der vereinbarten Miete gegenüber der Beklagten nicht erfüllt. Entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Auffassung lag hinsichtlich der Mieten für die vorgenannten Monate - anders als hinsichtlich der Miete für Mai 2023 - kein Hinterlegungsgrund gemäß § 372 S. 2 BGB vor. Denn den Klägern als Schuldner ist es nicht infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers nicht möglich gewesen, ihre Verbindlichkeit mit Sicherheit

erfüllen zu können. Allerdings kommt eine Hinterlegung unter dem Gesichtspunkt rechtlicher oder tatsächlicher Ungewissheit z.B. in Betracht bei Unklarheit über die Erbfolge (vgl. MüKoBGB/Fetzer, 9. Aufl. 2022, BGB § 372 Rn. 10, beck-online). Eine solche Unsicherheit kann darauf beruhen, dass niemand als Rechtsnachfolger auftritt, etwa wenn die Erben des verstorbenen Gläubigers unbekannt sind. Der Zweifel muss im Zeitpunkt der Hinterlegung noch bestehen (MüKoBGB/Fetzer, a.a.O.). Hier bestand unter den gegebenen Umständen keine Ungewissheit im Sinn von § 372 S. 2 BGB im Zeitpunkt der Hinterlegung. Denn etwaig bei den Klägern bestehende Zweifel sind jedenfalls durch das Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 26.05.2023 an den Prozessbevollmächtigten der Kläger beseitigt worden. Denn mit diesem Schreiben übersandte die Beklagte den Klägern das eröffnete Testament, das sie als Alleinerbin ausweist, und übersandte neben den Eröffnungsbeschluss auch eine Personalausweiskopie. Zudem teilte sie den Klägern mit, dass ein Erbschein nicht beantragt werde, da die Eigentümerstellung bereits durch das eröffnete Testament nachgewiesen worden sei.

Die Beklagte war danach nicht noch gehalten, einen Erbschein zu beantragen und vorzulegen. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 07.06.2005 (Az.: XI ZR 311/04, NJW 2005, 2779) ausgeführt, dass der Erbe nicht verpflichtet sei, ein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen, sondern er habe auch die Möglichkeit, diesen Nachweis in anderer Form zu erbringen. Es existiere keine Regelung, die den Nachlassschuldner berechtige, seine Leistung ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung grundsätzlich von der Vorlage eines Erbscheins abhängig zu machen. Ein solches Leistungsverweigerungsrecht lasse sich auch nicht aus der gemäß § 273 BGB bei Unrichtigkeit des Erbscheins befreiender Wirkung der Leistung an den Erbscheinserben ableiten. Der Umstand, dass die Gefahr zur doppelten Inanspruchnahme allein aus der Risikosphäre des Gläubigers stamme, rechtfertige es nicht, dessen Erben zum Schutz des Schuldners generell zur Vorlage eines Erbscheins zu verpflichten. Bei den Anforderungen an den Nachweis der Rechtsnachfolge sei auch den berechtigten Interessen der Erben an einer möglich raschen und kostengünstigen Abwicklung des Nachlasses Rechnung zu tragen. Dabei könne die Forderung nach Vorlage eines Erbscheins in unklaren Fällen berechtigt sein. Wenn jedoch ein eröffnetes öffentliches Testament vorgelegt werde, sei dies in der Regel als ausreichender Nachweis für die Rechtsnachfolge anzusehen (BGH, a.a.O.). Entsprechend liegt der Fall hier. Den Klägern bzw. ihrem



jetzigen Prozessbevollmächtigten war mit Schreiben des Beklagtenvertreters vom 26.05.2023 ein eröffnetes öffentliches Testament übersandt worden, ferner eine Kopie des Personalausweises der Beklagten, aus der sich ihr Geburtsname sowie ihr Nachname nach Heirat entnehmen ließen. Ob den Klägern eine Sterbeurkunde übersandt wurde, kann dahinstehen, da ihnen unstreitig das Versterben des früheren Vermieters bekannt war. Besondere Umstände, aufgrund derer nach Vorlage des eröffneten öffentlichen Testamentes noch rechtlich relevante Zweifel verblieben wären, sind weder dargetan noch ersichtlich.

Auch wenn die Kläger die Monatsmieten für Juni 2023 und Juli 2023 nicht mit Erfüllungswirkung hinterlegt haben, ist das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht beendet worden. Die konkreten Umstände dieses Einzelfalls lassen die Berufung auf die Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig i.S.d. § 242 BGB erscheinen.

Die Annahme einer Treuwidrigkeit i.S.d. § 242 BGB kommt vor allem in Betracht, wenn das Verhalten des Vermieters widersprüchlich, überraschend oder arglistig ist. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 06.10.2015 (Az.: VIII ZR 321/14) auch die tatrichterliche Würdigung nicht beanstandet, in dem die Mieter unmittelbar nach Erhalt der ersten Kündigung kurzfristig die Rückführung der Mietrückstände herbeigeführt haben, es in der Vergangenheit keine Zahlungsrückstände gegeben hat und keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass es in der Zukunft noch einmal zu Zahlungsrückständen kommen würde, und die Mieter in der Vergangenheit keine sonstigen mietvertraglichen Pflichten verletzt noch Anhaltspunkte für künftige (Fehl-)Verhaltensweisen vorlagen, die das Vertrauen der Vermieterin in eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten.

Die vorgenannte Rechtsprechung des BGH ist Ausdruck des aus § 242 BGB abgeleiteten Übermaßverbots. Danach ist eine Rechtsverfolgung unzulässig, die geringfügige, dem Berechtigten im Einzelfall unschädlich gebliebene Verfehlungen oder Mängel zum Anlass nimmt, weitreichende Rechtsfolgen geltend zu machen. Allgemein darf sich die Rechtsausübung nicht als eine unverhältnismäßige Reaktion auf das Verhalten des anderen Teils darstellen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das aus ihm folgende Übermaßverbot wirken auch in den Privatrechtsbereich hinein. Deshalb kommt eine Treuwidrigkeit auch bei der Kündigung wegen eines

Zahlungsrückstands in Betracht, wenn dieser geringfügig oder inzwischen ausgeglichen ist (vgl. OLG Brandenburg Urt. v. 29.11.2022 – 3 U 93/21, BeckRS 2022, 39885 Rn. 19, beck-online)

Unter Würdigung der konkreten Umstände des vorliegenden Falles ist das Berufen der Beklagten als Vermieterin auf die Kündigung als treuwidrig anzusehen. Denn die Kläger als Vermieter zahlten die Miete mit Ausnahme der Monate Mai bis Juli 2023 stets regelmäßig auf das ihnen benannte Vermieterkonto. Auch die Mieten für die Monate Mai bis Juli 2023 behielten sie nicht ein, sondern hinterlegten sie mit dem gegenüber der Hinterlegungsstelle ausdrücklich erklärten Willen, dass dem berechtigten Erbe ihres bisherigen Vermieters das Geld zukommen solle. Die Kläger machten dabei stets deutlich, dass das Geld zur Begleichung der Mieten verwendet werden solle und dem Berechtigten, dem neuen Vermieter ausgezahlt werden solle. Sie erklärten jeweils ihren Verzicht auf die Rücknahme. Es war - wie auch in der persönlichen Anhörung der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer deutlich wurde - gerade deren Anliegen, nicht in Verzug zu geraten, weshalb sie versuchten, einen möglichst sicheren Weg zu wählen und das Geld, bei dem sie aus ihrer Sicht keine hinreichende Sicherheit hatten, auf welches Konto dieses gezahlt werden solle, bei einer amtlichen Stelle hinterlegten mit der Maßgabe, dass dies an den oder die Erben des ehemaligen Vermieters ausgezahlt werden solle, um einen Verzug mit den Mietzahlungen zu vermeiden.

Ab August 2023 zahlten die Kläger sodann die Mieten auch wieder fristgerecht auf das ihnen mitgeteilte Vermieterkonto. Dass es ansonsten jemals zu unterbliebenen Mietzahlungen der Kläger gekommen wäre, ist weder dargelegt noch der Akte zu entnehmen. Die Kläger haben zudem die Mieten stets in voller Höhe gezahlt und keine reduzierten Zahlungen etwa wegen einer Minderung vorgenommen, dies auch nachdem das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S. vom 24.01.2023 im selbständigen Beweisverfahren 11 H 6/21 Amtsgericht Bottrop vorlag, wonach die acht Holzfenster „stark mangelhaft“ seien. Unabhängig davon, ob diese Einschätzung sachlich und rechtlich zutreffend ist, nahmen die Kläger dies jedenfalls nicht zum Anlass, eine geminderte Miete zu entrichten, sondern zahlten weiter die Miete in voller Höhe. Darüber hinaus kam es in dem langjährig bestehenden Mietverhältnis nur zu dem noch andauernden selbständigen Beweisverfahren sowie dem Klageverfahren, da die Kläger als Mieter die Fenster der Wohnung für mangelhaft erachten und deren Austausch begehren, jedoch kam es ansonsten zu

keinen Konflikten in dem langjährigen Mietverhältnis. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass es in der Zukunft noch einmal zu Zahlungsrückständen kommen wird, die das Vertrauen der Beklagten als Vermieterin in eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten (vgl. OLG Brandenburg Urf. v. 29.11.2022 – 3 U 93/21, BeckRS 2022, 39885 Rn. 22, beck-online). Denn der Zahlungsrückstand beruhte allein darauf, dass aus Sicht der Kläger als Mieter nicht hinreichend sicher war nach dem Versterben ihres bisherigen Vermieters, auf welches Konto die Miete nunmehr zu entrichten sei und sie diese - wenn auch letztlich für die Monate Juni 2023 und Juli 2023 ohne Hinterlegungsgrund gemäß § 372 S. 2 BGB - hinterlegten. Es wird nicht verkannt, dass die in Rede stehenden Mietbeträge bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht zur Auszahlung an die Beklagte gelangt, sondern weiterhin beim Amtsgericht Bottrop hinterlegt sind (Az.: 1 HL 2023). Jedoch haben die Kläger bereits unter dem 18.07.2023 und nochmals unter dem 29.08.2023 gegenüber der Beklagten bzw. deren jetzigem Prozessbevollmächtigten die Freigabe der von ihnen unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegten Beträge erklärt, ohne dass die Beklagte seitdem die Herausgabe beantragt hätte.

3.

Die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer übereinstimmend erklärt, dass die ursprüngliche Feststellungsklage übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, so dass nicht über eine Feststellungsklage aufgrund einseitiger Erledigungserklärung zu entscheiden ist.

4.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711, 713 ZPO.

5.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 ZPO. Klärungsbedürftige grundsätzliche Fragen sind bei der hier gegebenen Einzelfallentscheidung nicht zu beantworten.

Streitwert: bis 6.000,00 EUR

Kretschmer

Severloh-Ulbrich

Peitzmeier

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Essen

